



Démembrement et droit de vente

Par **ben974**, le **10/06/2009** à **08:59**

Bonjour,

j'ai fait l'acquisition d'un bien (maison individuelle) à 50/50 avec mon ex femme (PACS) en 2003, nous avons deux enfants de 3 et 6 ans.

Aujourd'hui séparés (et déPACSé) je souhaite me désolidariser du prêt afin de permettre à mon ex femme de conserver la maison et reprendre le prêt à son nom.

Nous avons envisagé dans un premier une donation de ma part aux enfants. Cette solution ne convient pas à l'organisme de caution du prêt (Crédit Logement) qui ne veut pas prendre le risque de cautionner un bien qui sera à 50% la propriété d'enfants mineurs.

La seconde solution envisagée est un démembrement:

- DONATION PARTAGE par Mr et Mme (chacun de sa moitié) au profit des deux enfants mais avec réserve d'usufruit au profit des parents (donateurs).

Au résultat de la donation partage :

- les enfants deviennent nu-propriétaires
- et les parents dont usufruitier chacun pour moitié.

Puis dans un deuxième temps :

Je cède (vend) à mon ex femme l'usufruit que je détiens (soit 1/2) sur le bien immobilier.

Au résultat de cet acte de cession d'usufruit :

- Madame devient seule usufruitière
- les enfants sont nu-prpriétaires.

Dans ce cas mon ex femme peut elle revendre le bien si besoin en cas de problème de paiement?

Cette option permet elle de lever les craintes du Crédit Logement?

Si non y a t-il une autre solution possible?

Merci.
Cordialement
Benjamin